



# Η κατοικία στην Ελλάδα

Οι Έλληνες αγοραστές ακινήτων κατά την επιλογή μίας κατοικίας θα επηρεάζονταν θετικά από την κατασκευή ενός σχολείου, μίας παιδικής χαράς ή ενός εμπορικού κέντρου, ενώ κατά την αναζήτηση πληροφοριών για την απόκτηση ή ενοικίαση μίας μονοκατοικίας ή ενός διαμερίσματος το πρώτο πράγμα για το οποίο ενδιαφέρονται είναι η τιμή και μετά η περιοχή, τα τετραγωνικά ή το έτος κατασκευής.

Τα παραπάνω στοιχεία περιλαμβάνονται σε πρόσφατη έρευνα του παγκόσμιου κτηματομεσιτικού δικτύου RE/MAX αναφορικά με τις ποικίλες παραμέτρους και προτιμήσεις των Ελλήνων κατά τη διάρκεια αναζήτησης μιας νέας κατοικίας είτε για αγορά είτε για ενοικίαση.

Στην ίδια έρευνα γίνεται σαφές από τους Έλληνες ενδιαφερόμενους αγοραστές ακινήτων ότι η δημιουργία βιομηχανικών εγκαταστάσεων, κοιμητηρίου, αεροδρομίου ή και φυλακών λειτουργούν αποτρεπτικά για την επιλογή ενός ακινήτου όσο σύγχρονο ή πολυτελούς κατασκευής και αν είναι.

Ενδιαφέρον στοιχείο που προκύπτει από την ίδια έρευνα είναι το γεγονός ότι πλέον η τεχνολογία και το διαδίκτυο έχει μπει για τα καλά στη ζωή όλων όσων αναζητούν κατοικία και μάλιστα στις πρώτες επιλογές είναι τα στοιχεία που προσφέρουν μέσω του ίντερνετ τα οργανωμένα μεσιτικά γραφεία για όλα τα είδη των ακινήτων.



## Τι δεν θα ήθελαν στη γειτονιά τους

Για πρώτη φορά μέσα από την ολοκληρωμένη έρευνα της RE/MAX γίνεται μία προσπάθεια να καταγραφούν όλες εκείνες οι λεπτομέρειες που χαρακτηρίζουν μία αγορά ή ενοικίαση ενός ακινήτου ως επιτυχημένη όπως είναι για παράδειγμα η ύπαρξη διαφόρων εγκαταστάσεων στις γειτονιές τους.

**Σε ποιο βαθμό θα καλωσορίζατε ή θα ενοχλούσασταν από την ύπαρξη των παρακάτω εγκαταστάσεων στην γειτονιά σας;**

(Βάση: Ερωτηθέντες 20 έως 59 ετών)

Βάση (n=500)	Πολύ έντονα	Σχεδόν έντονα	Μέτρια	Λίγο έντονα	Καθόλου
Σχολείο	21,4%	30,4%	33,2%	11,0%	4,0%
Παιδική χαρά	20,0%	31,6%	33,8%	10,4%	4,2%
Εμπορικό κέντρο	10,4%	41,2%	31,0%	12,2%	5,2%
Κέντρο νεότητας	7,0%	24,4%	56,4%	9,8%	2,4%
Εστιατόρια	8,4%	24,2%	48,4%	16,0%	3,0%
Αγροτικές επιχειρήσεις	3,4%	9,4%	58,4%	20,4%	8,4%
Καταφύγιο αστέγων	1,4%	8,0%	62,6%	21,0%	7,0%
Εκκλησία	4,6%	11,0%	50,0%	21,8%	12,6%
Νυχτερινά κέντρα διασκέδασης	3,4%	13,8%	33,0%	30,4%	19,4%
Σιδηροδρομικός σταθμός	4,4%	12,8%	26,2%	27,8%	28,8%
Αυτοκινητόδρομος	3,2%	9,8%	22,2%	38,6%	26,2%
Κοιμητήριο	0,8%	2,2%	32,6%	32,0%	32,4%
Αεροδρόμιο	2,8%	5,6%	17,8%	33,0%	40,8%
Βιομηχανικές εγκαταστάσεις	2,2%	3,2%	13,6%	35,2%	45,8%
Φυλακές	0,4%	1,4%	15,2%	30,6%	52,4%

RE/MAX

Σε μία ενδεχόμενη κατασκευή σχολείου το 51,8% τάχθηκε υπέρ μίας τέτοιας εξέλιξης. Μάλιστα, από το ποσοστό αυτό που ανταποκρίθηκε απόλυτα θετικά, το 26,8% είναι γυναίκες, το 31,2% 40-49 ετών, το 45,6% ιδιοκτήτες ενώ το 36,3% ενοικιαστές.

Στις δύο αμέσως επόμενες θέσεις ισοβαθούν η ύπαρξη παιδικής χαράς (51,6%) και εμπορικού κέντρου (51,6%). Τις 3 πρώτες θέσεις αντίστοιχα καταλαμβάνουν η δημιουργία σχολείου, παιδικής χαράς και εμπορικού κέντρου και σε ευρωπαϊκό επίπεδο.



Αντίθετα, το 32,4% των ερωτηθέντων (με το 34,8% αυτών 40-49 ετών και το 33,8% με εισόδημα έως 2.000 ευρώ) θα ενοχλούνταν σε υπερθετικό βαθμό από τη δημιουργία κοιμητηρίου στη γειτονιά τους, ενώ το 32% δείχνει απλά τη δυσαρέσκεια του. Αξιοσημείωτο είναι πως ένα ποσοστό 0,8% θα έβλεπε θετικά μια τέτοια κίνηση.

Ακολούθως, το 73,8% θα αντιμετώπιζαν με αρνητικό τρόπο (με το 40,8% αυτών σε απόλυτο βαθμό) την κατασκευή αεροδρομίου σε γειτονική τους περιοχή. Στον αντίποδα βρίσκεται ένα ποσοστό της τάξεως του 2,8% που θα καλωσόριζε μία τέτοια πρωτοβουλία.

Σχεδόν οι μισοί από τους ερωτηθέντες (45,8%) δεν θα επιθυμούσαν σε καμία περίπτωση να βρίσκονται βιομηχανικές εγκαταστάσεις και εργοστάσια κοντά στο χώρο κατοικίας τους. Από αυτούς το 51,1% εντάσσεται ηλικιακά στην κλίμακα 40-49 ετών και το 47,2% κατοικούν σε αστικό κέντρο.

Στην ενδεχόμενη εγκατάσταση φυλακών οι απαντήσεις ήταν αναμενόμενες με την πλειοψηφία των Ελλήνων να μην δέχεται κάτι τέτοιο, ενώ μόλις το 0,4% των ερωτηθέντων απάντησαν ότι θα αποδέχονταν μία τέτοια εξέλιξη χωρίς να ενοχληθούν.

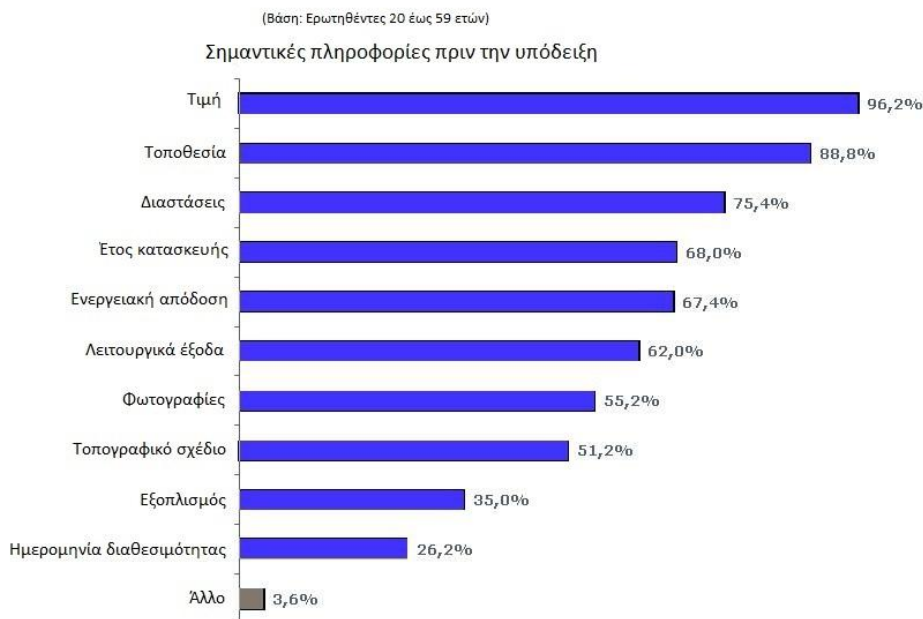
Από το 52,4% των ερωτηθέντων που απάντησαν αρνητικά στην ύπαρξη φυλακών στη γειτονιά τους, το 58,8% είναι ηλικίας 30-39 ετών, το 51,9% με μηνιαίες καθαρές απολαβές έως 2.000 ευρώ και το 56% ιδιοκτήτες μονοκατοικίας/μεζονέτας.

## **Στην τιμή του ακινήτου επικεντρώνεται το αρχικό ενδιαφέρον**

Η πλειοψηφία των περισσότερων ενδιαφερόμενων αγοραστών προτού προχωρήσει στη διαδικασία να δει ένα ακίνητο για το οποίο έχει ήδη δείξει ένα αρχικό ενδιαφέρον, ζητά πάνω απ όλα να πληροφορηθεί την τιμή αγοράς ή ενοικίασης σε ποσοστό 96,2%. Σε περιόδους κρίσης, ο οικονομικός παράγοντας, σύμφωνα με τα αποτελέσματα της έρευνας της RE/MAX, διαδραματίζει κυρίαρχο ρόλο για την πλειοψηφία των Ελλήνων που ενδιαφέρονται να προβούν σε κάποια αγοραπωλησία, ανεξάρτητα το φύλο, την ηλικία, τον τόπο κατοικίας, το εισόδημα ή το αν κάποιος είναι τώρα ιδιοκτήτης ή ενοικιαστής. Αντίστοιχη είναι και η τάση σε ευρωπαϊκό επίπεδο, με το 85% των Ευρωπαίων να θεωρούν την τιμή του ακινήτου το πιο σημαντικό κριτήριο πριν την υπόδειξη.



## Φανταστείτε ότι αναζητάτε ακίνητο. Ποιές πληροφορίες θα θέλατε να αποκομίσετε πριν φτάσετε στην υπόδειξη;



RE/MAX

Εκτός όμως από την τιμή στην πρώτη σειρά των προτεραιοτήτων που θέτουν οι ενδιαφερόμενοι αγοραστές πριν δουν ένα ακίνητο είναι να γνωρίζουν πληροφορίες για την τοποθεσία που βρίσκεται, για το εμβαδόν του αλλά και για το έτος κατασκευής καθώς και για την ενεργειακή του απόδοση που μπορεί να εξασφαλίσει σημαντική οικονομία στην τσέπη του νέου ιδιοκτήτη. Λιγότερο ενδιαφέρον για τους υποψήφιους αγοραστές/ενοικιαστές φαίνεται να έχουν στοιχεία του ακινήτου όπως είναι ο εξοπλισμός που διαθέτει καθώς και η ημερομηνία από την οποία είναι διαθέσιμο.

## Η θέρμανση απασχολεί σημαντικά το 60,8% των υποψήφιων αγοραστών/ενοικιαστών

Ο ενδιαφερόμενος αγοραστής, αφού εξετάσει όλες τις προηγούμενες παραμέτρους και αποφασίσει τελικά να επισκεφτεί το ακίνητο που τον ενδιαφέρει, δίνει ιδιαίτερη προσοχή και σε άλλα σημαντικά χαρακτηριστικά όπως είναι για παράδειγμα το είδος της θέρμανσης ενώ μόνο ένα 22,6% των ερωτηθέντων δίνει βάση στους γείτονες ή τον προσανατολισμό του ακινήτου.



## Πόσο έντονα παρατηρείται ορισμένα χαρακτηριστικά του ακινήτου, κατά την πρώτη υπόδειξη;

(Βάση: Ερωτηθέντες μεταξύ 20 και 59 ετών)

Βάση (n=500)	Πολύ έντονα	Σχεδόν έντονα	Μέτρια	Λίγο έντονα	Καθόλου
Είδος Θέρμανσης	60,8%	31,6%	6,4%	1,0%	0,2%
Μπάνιο, Τουαλέτα	59,0%	34,8%	5,2%	1,0%	0,0%
Φωτεινότητα	54,6%	37,8%	6,4%	1,0%	0,2%
Μυρωδιά	58,6%	29,4%	10,4%	1,4%	0,2%
Τοποθεσία	50,6%	41,4%	7,8%	0,2%	0,0%
Καθαριότητα	54,0%	35,0%	10,0%	0,8%	0,2%
Ηχομόνωση	54,4%	34,0%	10,2%	1,2%	0,2%
Κουζίνα	48,4%	37,8%	12,8%	0,8%	0,2%
Αναγκαιότητα ανακαίνισης	48,6%	33,4%	15,2%	2,4%	0,4%
Κατάσταση-ποιότητα τοίχων	41,2%	39,8%	16,2%	2,6%	0,2%
Θέση στάθμευσης	41,6%	39,8%	14,4%	2,4%	1,8%
Δημόσια συγκοινωνία	39,6%	37,0%	20,0%	3,0%	0,4%
Αποθηκευτικός χώρος	36,0%	43,6%	17,4%	2,4%	0,6%
Πάτωμα	32,4%	43,4%	20,8%	2,8%	0,6%
Είσοδο	23,4%	39,8%	30,8%	5,6%	0,4%
Προσανατολισμός	19,8%	35,8%	36,8%	6,4%	1,2%
Γείτονες	22,6%	33,4%	32,6%	8,6%	2,8%

### RE/MAX

Τόσο στην Ελλάδα όσο και στις υπόλοιπες ευρωπαϊκές χώρες που συμμετέχουν στην έρευνα, η βαρύτητα πέφτει στο κόστος και τις ευκολίες συντήρησης καθώς και τη λειτουργικότητά του. Για παράδειγμα, το μπάνιο το παρατηρούν έντονα το 59% των ενδιαφερόμενων, τη φωτεινότητα το 54,6%, τη μυρωδιά το 58,6%, τους τοίχους και την ηχομόνωση το 54,4%.

Με άξονα αναφοράς τα εισοδηματικά κριτήρια, από την παρούσα μελέτη προκύπτει πώς από το 60,8% αυτών που προσέχουν σε μέγιστο βαθμό τον τύπο θέρμανσης μίας κατοικίας, το 67,9% έχουν εισόδημα που κυμαίνεται από 2.000-3.000 ευρώ σε μηνιαία βάση. Ακολούθως, από το 54,6% αυτών που κρίνουν σημαντική την φωτεινότητα, το 61,7% εντάσσεται οικονομικά στην ίδια κατηγορία (2.000-3.000 ευρώ) όπως επίσης και ένα ποσοστό 64,2% από το 58,6% εκείνων που ενδιαφέρονται πρωτίστως για τις οσμές στο χώρο που τους υποδεικνύεται.

## Αναζήτηση ακινήτου μέσω διαδικτύου για το 72,4%

Στην υποθετική περίπτωση που αναζητούσε κανείς στη χώρα μας ακίνητο είτε για αγορά είτε για ενοικίαση, το 72,4% των ερωτηθέντων απάντησε πώς θα χρησιμοποιούσε γενικότερα το διαδίκτυο - μεσιτικά portals. Παράλληλα, για τον σκοπό αυτό, το 44,2% θα επισκέπτονταν πιο στοχευμένα ιστοσελίδες μεσιτικών



γραφείων, το 29,2% σελίδες κατασκευαστικών εταιρειών και ένα μικρότερο ποσοστό του 9,6% τα social media (όπως facebook, twitter).

Το προφίλ εκείνων, που θα προτιμούσαν τα διαδικτυακά εργαλεία για την εύρεση κατοικίας, απαρτίζεται κυρίως από άτομα νεότερης ηλικίας, κατοίκους αστικών κέντρων και ευκατάστατους οικονομικά πολίτες. Ενδεικτικά αναφέρεται ότι το 80,6% από το 72,4% που δήλωσε ότι θα απευθυνόταν στο internet - μεσιτικά portals είναι ηλικίας 20-29 ετών και το 77,5% κάτοικοι πόλης, ενώ από το 44,2% που θα επισκέπτονταν τις αντίστοιχες ιστοσελίδες μεσιτικών γραφείων, το 58,8% έχει μηνιαίο καθαρό εισόδημα 3.000 έως 4.000 ευρώ.

Ωστόσο, υπάρχουν πολλοί που θα έψαχναν να βρουν το ακίνητο που επιθυμούν μέσω περισσότερων πατροπαράδοτων μεθόδων. Ειδικότερα, 1 στους 2 θα απευθυνόταν σε μεσιτικά γραφεία (είτε σε πωλητήρια και ενοικιαστήρια μεσιτικών γραφείων είτε απευθείας σε μεσίτη), το 47% θα ξεφύλλιζε εφημερίδες και περιοδικά και το 28,2% θα αναζητούσε αγγελίες δημοσιευμένες σε δημόσιους χώρους.

Είναι προφανές ότι η επιλογή μέσου εύρεσης κατοικίας για την ελληνική οικογένεια επηρεάζεται καθοριστικά από τον παράγοντα ηλικία, καθώς όπως αποδεικνύεται από την έρευνα, οι μεγαλύτερες ηλικίες επιλέγουν πιο συμβατικές μεθόδους, σε αντίθεση με τις μικρότερες που χρησιμοποιούν ως βασικό εργαλείο το internet και τις συνακόλουθες διαδικτυακές υπηρεσίες.

Τέλος, από αυτούς που αναζήτησαν και τελικά βρήκαν την κατοικία που επιθυμούσαν επιλέγοντας το διαδίκτυο- μεσιτικά portals, παρατηρείται ότι το 50% εντάσσεται στην ηλικιακή ομάδα 20-29 ετών. Στην αντίστοιχη των 50-59 ετών, αυτό το ποσοστό είναι αισθητά μειωμένο, αγγίζοντας το 20,2%. Οι μεγαλύτερες ηλικίες προτιμούν να επισκέπτονται τα μεσιτικά γραφεία (ποσοστό 43,8% για τους ερωτηθέντες ηλικίας 50-59 ετών) είτε για να δουν από κοντά αγγελίες είτε για να ζητήσουν την άμεση βοήθεια μεσίτη.

